

---

## Tips nr. 11

### Huur bedrijfsruimte: geen standaard verhaal.

**Huur bedrijfsruimte.** Via een invuloefening van een “modelletje” wordt nogal eens een huurcontract aangegaan, terwijl niet echt is nagedacht over de (on)mogelijkheden en onderwerpen, die voor een huurder van belang zijn. Dat is jammer. Vooraf hier aandacht aan besteden kan (achteraf) ongewenste gevolgen en onnodige schade voorkomen. Bijgaand enige inleidende informatie met (daarna) een aantal tips voor de (beoogd) huurder van bedrijfsruimte.

**Model huurovereenkomst.** In de meeste gevallen zal (of kan) een verhuurder gebruik maken van het zgn. ROZ - model huurovereenkomst bedrijfsruimte (zie [www.roz.nl](http://www.roz.nl)) of van daarvan afgeleide concepten. Een huurder dient er rekening mee te houden dat de ROZ modellen zijn opgesteld vanuit de verhuurder. Omdat de ROZ - modellen bij verhuur het meeste worden gebruikt, dienen deze modellen als uitgangspunt voor dit artikel, Tips nummer 11.

**Kwalificatie.** Het eerste waar een (beoogd) huurder naar dient te kijken, is welk huurrecht regime van toepassing is. De wet maakt onderscheid tussen winkelruimte (en andere bedrijfsruimte) in de zin van artikel 7:290 BW en kantoorruimte (en andere bedrijfsruimte) in de zin van artikel 7: 230a BW, de zgn. “overige bedrijfsruimte”. Kijk goed welk regime van toepassing is; bij (enige) twijfel is het zinvol daarover advies in te winnen. Is verkeerd gekozen (bijv. voor artikel 7:290 BW bedrijfsruimte) en blijkt het (achteraf) te gaan om artikel 7: 230a BW bedrijfsruimte, dan kan sprake zijn van onbedoelde gevolgen. Huurbescherming ontbreekt dan, terwijl dat wel de bedoeling van huurder kan zijn geweest.

**Gevolgen huurrecht regime.** Is sprake van artikel 7:290 BW bedrijfsruimte, dan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de wettelijke bepalingen uit afdeling 6 (artikel 7:290 t/m 310 BW), tenzij de kantonrechter die afwijking heeft goedgekeurd. Er is derhalve sprake van huurbescherming ten behoeve van huurder, bestaande uit: termijnbescherming (5 + 5 jaar huur), opzegging van de huurovereenkomst via aangetekende brief, de opzeggingstermijn van minimaal 1 jaar, de bij wet bepaalde (beperkte) gronden voor opzegging en de gevolgen van die opzegging (opzegging door verhuurder doet de huurovereenkomst niet eindigen; verhuurder dient een vordering tot beëindiging bij de rechter in te stellen). Het is echter ook mogelijk om eerst maximaal 2 jaren te huren, doch dan bestaat geen huurbescherming.

Is sprake van artikel 7: 230a BW bedrijfsruimte, dan geniet de huurder geen huurbescherming: opzegging door verhuurder doet de huurovereenkomst wel eindigen. Aangaande de termijn en wijze van opzegging hebben partijen contractsvrijheid. De beoogd huurder dient dus te proberen via het opstellen van zijn/haar huurcontract zoveel mogelijk huurbescherming te realiseren. Denk aan een langere duur van de huurovereenkomst (indien gewenst!), de wijze van opzegging huurovereenkomst (via aangetekende brief), een langere termijn voor opzegging etc. Indien huurder daarentegen flexibel wil zijn, is te opteren voor een kortere duur van de huur en een kortere opzegtermijn.

**Casco verhuur of niet.** Het maakt groot verschil of casco wordt gehuurd of niet. In het model voor artikel 7:290 BW (winkel)bedrijfsruimte is gekozen voor cascoverhuur. Cascohuur betekent in feite huur van de kale bedrijfsruimte, zonder medehuur van voorzieningen of installaties, zoals CV installatie, airco etc. Dat betekent dat huurder zelf moet zorgen voor deze voorzieningen, het onderhoud daarvan etc. Dat kan kostbaar zijn en als dan deze (veelal dure) voorzieningen door huurder zijn aangebracht, houd er dan rekening mee dat deze voorzieningen door “natrekking” eigendom van verhuurder kunnen zijn geworden. Derhalve is het van groot belang bij aanvang huur te regelen wat er met deze door huurder aangebrachte voorzieningen bij einde huur dient te gebeuren (mogen meenemen of tegen evt. van tevoren bepaalde vergoeding verkopen aan verhuurder; zie verderop dit artikel). Omvat 'het gehuurde' feitelijk meer dan het casco, omdat er zich bijvoorbeeld al (CV/airco) installaties in het gehuurde bevinden, regel als huurder dan dat deze installaties in de huurovereenkomst en in de beschrijving van de staat van het gehuurde worden vermeld, als volgt: “Tot het gehuurde behoren mede de navolgende installaties: ...”, want dan is ingevolge de bijbehorende Algemene Bepalingen in ieder geval vervanging van onderdelen en vernieuwing van deze installaties voor rekening van verhuurder!

In het model voor 7:230a (kantoor)bedrijfsruimte is juist gekozen voor huur 'met alles erop en eraan', voor zover aanwezige installaties en andere voorzieningen in het proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd. Let daarop: in het proces-verbaal van oplevering uitgezonderde installaties komen dus voor rekening/risico van huurder.

**Proces-verbaal van oplevering en tekening gehuurde.** In verband met bijv. latere discussie over gebreken of onderhoud dient bij aanvang een proces-verbaal van oplevering (het liefst voorzien van foto's) te worden opgemaakt. Leg dit minutieus vast, bij voorkeur via een deskundige, om evt. latere claims van verhuurder te kunnen weerleggen ("schade/gebrek was al aanwezig"). Dit proces-verbaal is tevens bedoeld om daarin vast te leggen wat tot het gehuurde behoort; denk aan installaties. Zorg bij aanvang van de huur ook voor een tekening van het gehuurde, met daarop vermeld het aantal m2 gehuurd vloeroppervlak. Er kan discussie ontstaan over wat (niet) gehuurde ruimte is, gezamenlijke ruimte etc. Met een goed proces-verbaal en tekening is duidelijk wat wordt gehuurd en daarmee veelal ook waar de aansprakelijkheid/verantwoordelijkheid van huurder ophoudt.

**Bestemming.** Leg goed vast waartoe het gehuurde dient te worden gebruikt en onderzoek voor het aangaan van de huur of de aangeboden ruimte voldoet aan de bestemming die huurder wenst. Gebruik in strijd met de bestemming kan wanprestatie van de huurder opleveren: dus ruim formuleren van deze bepaling is het advies.

**Zelf aan te brengen voorzieningen/installaties.** Huurder zal aan verhuurder toestemming moeten vragen om de inrichting of de gedaante van hetgeen hij huurt, geheel of gedeeltelijk te veranderen. Die toestemming is niet nodig voor veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. In de Algemene Bepalingen (art. 15.6 en 15.7 van het model voor 7:290 bedrijfsruimte en in art. 6.11.2.7 en 6.11.2.8 van het model 7: 230a BW bedrijfsruimte) is geregeld dat door huurder aangebrachte veranderingen/toevoegingen aan het einde van de huur dienen te worden verwijderd en dat bij het achterlaten daarvan geen aanspraak bestaat op enige vergoeding. Indien een huurder – eventueel pas later - (kostbare) installaties of veranderingen wil aanbrengen: *probeer bij aanvang huurovereenkomst (reeds) overeen te komen dat ze niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, mogen worden meegenomen of dat hiervoor bij vertrek door verhuurder wordt betaald.*

**Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen.** In de Algemene Bepalingen (art. 14 van model voor 7:290 bedrijfsruimte en art. 13 van het model 7: 230a BW bedrijfsruimte) is het onderwerp onderhoud, herstel en vernieuwingen geregeld. De verdeling is grofweg dat het "grote" onderhoud, herstel en vernieuwingen voor rekening van verhuurder komt en het "kleinere" onderhoud e.d. voor rekening van huurder. Dat lijkt een mooie verdeling, doch kijk als huurder kritisch naar deze verdeling, aan de hand van de feitelijke staat van het pand, afgezet tegen de tekst van bedoelde artikelen 13 en 14: is het te huren pand in slechte(re) staat, dan kan ook het "kleinere" onderhoud in de papieren gaan lopen ... . En let op of verhuurder niet contractueel van deze regeling wil afwijken; dat komt zeker voor.

**Onderhuur.** Het kan zijn dat huurder wil kunnen onderverhuren. Dat is in beginsel verboden. Probeer hierover bij het aangaan van de huurovereenkomst andersluidende afspraken te maken, bijv. dat onderverhuur na overleg met verhuurder is toegestaan en/of dat verhuurder toestemming tot onderverhuur niet op onredelijke gronden zal onthouden.

**Tenslotte.** Dit artikel behandelt slechts een selectie van onderwerpen, die bij huur een rol kunnen spelen. Andere aspecten kunnen zeker ook belangrijk zijn, afhankelijk van situatie, wensen en bedoelingen. Vooraf over nadenken en (laten) checken is eenvoudigweg raadzaam.

Auteur van dit artikel © :

mr. Enno Schets  
Contract + Overname Kwesties Advocatuur  
013-5331752/06-57644156

Zie [www.cpok.nl](http://www.cpok.nl) waarop andere Tips/publicaties over bedrijfsovername en contracteren zijn te vinden.

*Disclaimer: dit artikel is in algemene zin geschreven en ziet niet op allerlei specifieke situaties, waarvoor (semi) dwingende regels kunnen gelden, waarop in het kader van dit artikel niet kan worden ingegaan, maar die wel van belang kunnen zijn. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit artikel de grootste zorg en aandacht is besteed, aanvaardt de auteur geen enkele aansprakelijkheid voortvloeiende uit het gebruik daarvan. Raadpleeg in voorkomend geval steeds een op dit terrein gespecialiseerd jurist of advocaat.*